Paderborn

Repräsentatives Villenanwesen in exponierter Südstadt-Lage

CODICE OGGETTO: 25040032

PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 409 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.230 m^2

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25040032
Superficie netta	ca. 409 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügige und repräsentative Stadtvilla mit einer Wohnfläche von ca. 409 m² und einem Grundstück von ca. 1.230 m². Erbaut im Jahr 1978, bietet dieses besondere Anwesen vielfältige Gestaltungsoptionen.

Das Haus bietet Ihnen über zwei Etagen außergewöhnlich viel Platz - ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Neben einer durchdachten Raumaufteilung besticht die Immobilie durch einen traumhaften Garten, einen eigenen Wellnessbereich im Kellergeschoss sowie zwei Garagen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine helle Diele, von der alle Räume zentral erreichbar sind.
Das Herzstück bildet das große Ess- und Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großzügigen Garten mit seinen insgesamt drei Terrassen.
Direkt angrenzend befindet sich das gemütliche Kaminzimmer, das vor allem in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt.
Die separate Küche ist ideal geschnitten und durch einen praktischen und großen Vorratsraum ergänzt.

Zusätzlich bietet diese Etage ein ruhiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen und flexiblen Raumaufteilung, die auch mit separater Haustür als eigenständige Wohneinheit genutzt werden könnte. Über einen Flur gelangen Sie in insgesamt zwei Schlafzimmer.
Ein separates Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon lädt zum Verweilen ein.
Die Küche sowie ein Hauswirtschaftsraum bieten höchste Funktionalität im Alltag.
Ein Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC runden diese Etage ab.

Vom Obergeschoss aus besteht sowohl ein direkter Zugang zum Spitzboden oberhalb der Garage als auch zum Hauseingang und den zwei Garagen.

Das Dachgeschoss verfügt über ein Durchgangszimmer und einen weitläufigen Dachboden, welcher viel Platz für Stauraum bietet.

Im vollständig unterkellerten Haus erwartet Sie ein ganz besonderes Highlight: Ein hauseigener Wellnessbereich mit Pool und Sauna sorgt für Entspannung und Erholung. Weitere Kellerräume bieten reichlich Stauraum und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Außenbereich finden Sie ihr eigenes großzügiges Gartenparadies mit mehreren Terrassen.
Über den Garten haben Sie auch direkten Zugang zum Keller und zu den Garagen.

Dieses besondere Anwesen vereint Wohnkomfort, Ruhe, Platz und Erholungsqualität auf höchstem Niveau.

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns. Wir vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird bis zur Besichtigung nachgereicht.

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

Dettagli dei servizi

• repräsentative Bauweise
• beliebtes und gewachsenes Wohngebiet (Südstadt)
• großer und gepflegter Garten
• gute Raumaufteilung
• Kamin (innen und außen)
• großzügige Terrassen
• großzügiger Balkon
• Wellnessbereich mit Pool und Sauna im Kellergeschoss
• voll unterkellert
• zwei Garagen
• zwei Außenparkplätze
• Gasheizung erneuert

Hinweis: Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird bis zur Besichtigung nachgereicht.

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in der beliebten Paderborner Südstadt. Die Universität Paderborn, das Südring Center sowie diverse Naherholungsmöglichkeiten (Golfplatz, Sportflughafen, Wanderwege) liegen in der unmittelbaren Umgebung. Die Innenstadt von Paderborn ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder in 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der direkten Nachbarschaft.

Paderborn, mit seinen ca. 150.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität mit über 15.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit unzähligen Arbeitsplätzen und der über 1.200 jährigen Geschichte mit vielen historischen Kulturdenkmälern.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A33 als Westtangente mit Verbindung zur A44 und A2, den ICE-Bahnhof und den Flughafen Paderborn/Lippstadt garantiert eine hohe Flexibilität. Der gesamte tägliche Bedarf wird in diversen Einkaufszentren sowie in der Fußgängerzone und im gesamten Stadtzentrum abgedeckt. Das reichhaltige Warenangebot lässt dabei keine Wünsche offen. Außerdem gibt es in Paderborn ausreichend Kindergärten und Schulen. Von der Grundschule bis zum Gymnasium und Berufskolleg findet hier jeder das passende Bildungsangebot.

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25040032 - 33098 Paderborn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn
Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com